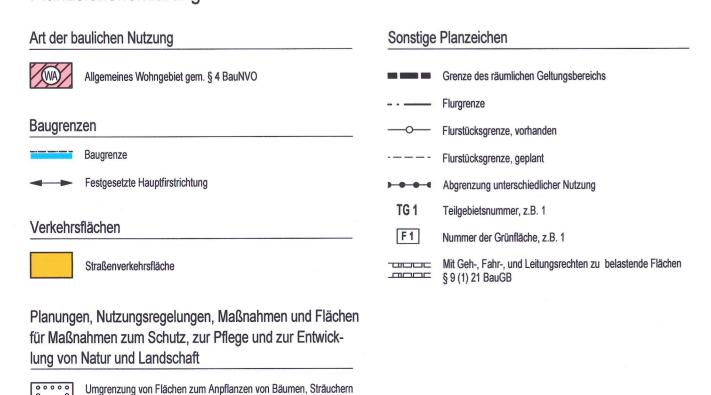


Planzeichenerklärung

und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB



Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

Änderungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kriesrain" sind folgenden Änderungen vorgesehen:

- Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche
- Korre ktur eines Schutzstreifens für eine Hochspannungsleitung

Bau NVO fe stge setzt als Allgemeines Wohnge biet (WA)

Es werden folgende maximal zulässige Zahlen festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Das Satzungsgebiet umfasst die Teilgebiete (TG) 1 und 2 und wird gem. § 4

Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: Geschos sflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO:

gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: Für bauliche Anlagen wird die maximale bergseitige Traufhöhe (TH) in Meter

wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe, bergseitig:

Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen

Zulässiges Höhe baulicher Anlagen in Meter

Teilgebiet 1: Die zulässige Traufhöhe ist die mittlere Traufhöhe, gemessen von der waagerechten Oberkantenlinie der vorhandenen Fahrbahn der Guntershäuser Straße im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut

Teilgebiet 2: Die zulässige Traufhöhe ist die mittlere Traufhöhe, gemessen von der Oberkante der vorhandenen Geländehöhe im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut.

Bauweise/ Baugrenzen/ überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB Bauweise gem. § 22 BauNVO: offene Bauweise

Baugrenzen gem. § 23 BauNVO: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt.

Einzel- und Doppelhäuser Zulässige Bauformen: Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Bau NVO

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen werden pro Grundstück Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO bis zu einer Gesamtgröße von 20 m² zugelassen.

Darüber hinaus werden Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen), die räumlich und funktional der Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebietes zuzuordnen sind, im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) zugelassen.

Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im östlichen Randbereich verlaufen Stromkabel der EAM Netz GmbH Baunatal. Darüber hinaus werden in den Randbereich die für das Teilgebiet 2 erforderlich werdenden Abwasserleitungen für Schmutz- und Regenwasser verlegt.

Zum Schutz und Unterhaltung der Leitung wird ein 3,0 m breiter Schutzstreifen ausgewiesen, der nicht mit Gebäuden überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden darf. Der Schutzstreifen ist in der Planzeichnung dargestellt.

5. Grünordnerische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. mit § 91 HBO Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck

Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%-ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Grünflächen anzulegen und entsprechend der n. g. Regelung zu bepflanzen sind.

Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesem nicht bebaubaren Flächenanteil sind mind estens 15% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m² dieses 15%-igen Grundstücksanteils ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Wird der v. g. Anteil nicht erreicht, ist jedoch mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Hinweise: unter Ziffer 7.4

Die außerhalb der Baufelder ausgewiesen Flächen sind als Garten- und Freizeitflächen anzulegen

Beschränkung von Steingärten und Steinschüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf maximal 3 % der Baugrundstücksfläche zulässig. Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen innerhalb der zu öffentlichen Erschließungsanlagen gelegenen Vorgartenzone sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Dachbegrünungen

Die nachfolgende Regelung gilt für alle Gebäude i. S. des § 2 Abs. 3 HBO, einschließlich Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich. Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 10° sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Vegetationsdecke (Substrathöhe) vorzusehen.

Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen

Private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Die privaten Flächen F1 und F2 sind von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten, zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 heimische, standortgerechte Laubholzarten mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu pflanzen. Innerhalb der Flächen F1 und F2 sowie im Bereich des nordöstlich geplanten Baugrundstücks sind jeweils zwei hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mind. 14/16 cm) zu pflanzen

Bei der Rodung von Gehölzen sind die Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Danach dürfen die aufgeführten Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

Durchführung

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Hessische Bauordnung (HBO) Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) · Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Hess. Ausführungsgesetz zum
- BNatSchG (HAGBNatSchG) Gesetz über die Umweltverträglich keitsprüfung (UVPG)

6. Örtliche Bauvorschriften gem. 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

6.1 Dächer/Dachgestaltung

Dachneigung

Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind nur zulässig mit einer Neigung von 20°

Ergänzend sind Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 20° zulässig. Dachneigungen unter 10° sind zulässig, sofern diese vollständig mit einer Vegetationsdecke (Mindestaufbau von 8 cm durchwurzelfähigem Substrat) begrünt sind.

Für untergeordnete Nebengebäude gelten die Dachneigungen nicht.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen sind grundsätzlich zulässig. Die Dächer von Doppelhäusern müssen untereinander die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen

6.2 Garagen/Carports (offene Garagen)

Stell platzs atzung

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind gemäß rechtskräftiger "Stellplatz- und Ablösesatzung" der Gemeinde Edermünde anzuordnen.

Garagen müssen eine Vorstellfläche von mind. 5,0 m und Carports von mind. 1,5 m haben. Bei Carports bemisst sich der Abstand der Vorstellfläche zur Dachvorder-

Werden Garagen oder Carports parallel zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie errichtet, so ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bauwerk ein Mindestabstand von 1.0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist als Grünfläche anzulegen und flächen deckend zu bepflanzen.

Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) zulässig.

6.3 Oberflächenbefestigung

Private Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen wie z. B. "Ökopflaster"). Eine Befestigung mit Beton oder Asphalt wird nicht zugelassen.

6.4 Belange des Verkehrs

(1) HStrG zwischen Hochbauten und Fahrbahnrändern jeweils eine Bauverbotszone von 20,00 m gesetzlich festgesetzt, die grundsätzlich von Hochbauten freizuhalten ist. Direkte Zufahrten außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt sind unzulässig. Von den befestigten Flächen darf kein Oberflächenwasser dem Straßengrundstück zugeführt werden.

Entlang von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen ist gem. § 9 (1) FStrG und gem. § 23

Auf den Grundstücken des Straßenbaulastträgers im Zuge der Kreisstraße dürfen keine Böschungen bzw. Wälle angelegt werden.

7. Hinweise

7.1 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem "Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler" (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Boden den kmäler und Kleinden kmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Den kmalpflege, Archäologische Den kmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu

7.2 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen zu verwenden.

7.3 Verwertung von Erdaushub

Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der "Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Boden material auf Böden" vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beach-

7.4 Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste)/ Hinweise zur Einhal tung von Grenzabständen

Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung sind nachfolgender Gehölze zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und leben de Hecken einzuhalten sind.

Quercus robur (Stieleiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Acerrubrum (Rot-Ahorn)

Fagus sylvatica (Säulen-Buche)

Corylus columa (Baumhasel)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Malus sylvestris (Holzapfel)

Pyrus communis (Wildbime)

Robus idaeus (Himbeere)

Rosa rubiginosa (Weinrose)

· Sorbus torminalis (Eisbeere)

Hedera helix (Efeu)

Lonicera xvlosteum (Heckenkirsche)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Vibumum lantana (Wolliger Schneeball)

Campsis radicans (Trompetenblume)

Lonicera periclymenum (Geißblatt)

Polygonum aubert ii (Knöterich)

Crataegus monogyna oxyacantha (Weißdom)

Einzelbäume, großkronig (Pflanzgüte: Hochstamm STU 14/16 cm) - Acer plata no ides (Spitzah orn) Acerpseudoplatanus (Bergahom) Fagus sylvatica (Rotbuche)

- Carpinus betulus (Hainbuche) - Fraxinus excelsior (Esche) - Quercus petraea (Traubeneiche)

Bäume, (Säulenform) - Acer plata noides columnare (Spitz-Ahorn) - Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche) - Quercus robur (Säulen-Eiche)

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig

- Acer campestre (Feldahom) Crataegus coccinea (Scharlachdom)

Crataegus laevigata Paul's Scarlett (Rotdorn) Malus sylvestris (Holzapfel) - Crataegus monogyna (Weißdom) Pyrus communis (Holzbirne) Prunus avium (Vogelkirsche) Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme - Apfel, Bime, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Heckengehölze 1 Stck./m² Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder)

- Acer campestre (Feldahom) - Corylus avellana (Hasel) Cornus sanguinea (Hartriegel) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) - Ligustrum vulgare (Liguster) Prunus spinosa (Schlehe)

- Rhamnus frangula (Faulbaum) - Rosa canina (Hundsrose) - Salix caprea (Salweide) Sorbus aucuparia (Eberesche) Taxus baccata (Eibe)

- Vibumum opulus (Wasserschneeball) Schling- und Rankpflanzen Aristolochia durior (Pfeifenwinde)

- Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldreben) Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie) - Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber) - Parthenocissus tricusp. "Veitchii" (Wilder Wein) - Wisteria sinensis (Blauregen)

7.5 Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kriesrain" treten die durch die Neuplanung betroffenen Festsetzungen des seit dem 09.02.1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 "Kriesrain" außer Kraft.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung hat am 21.06.2021 den Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kriesrain" gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.06.2021 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 in der gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.07.2021 bis 09.08.2021 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Plandarstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.06.2021 öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kriesrain" mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 06.09.2021 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen

2 4. Sep. 2021



Ausfertigungsvermerk

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entepricht der von der Gemeinde vertretung der Gemeinde Edermünde am 06.09.2021 beschlossenen Satzung.

Edermünde, den 2 4. Sep. 2021



Bekanntmach ung/ Inkrafttreten 2 0. Okt. 2021 Ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntma-

chung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 Bau GB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung

Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Edermünde, den 20. Okt. 202



Planunterlage

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters über-

Homberg (Efze), den 30.09.2021

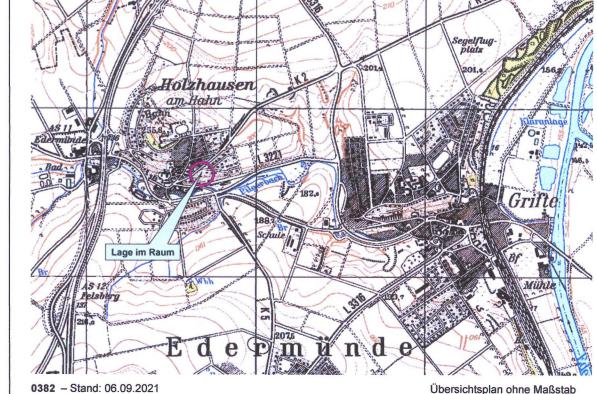


Amt für Bodenmanagement Im Auftrag

Ortsteil Holzhausen

Gemeinde Edermünde -

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kriesrain"



Büro für Stadtbauwesen

Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauarchitekt - Stadtplaner Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: meissner-sbw@t-online.de